OVERSEAS UNION BANK (MALAYSIA) BHD

lwn.

TONG CHUN SING & SONS SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
RAMLY ALI H
[SAMAN PEMULA NO: S7-24-715-2001]
23 OKTOBER 2002

PROSEDUR SIVIL: *Penggantungan prosiding - Gadaian - Perintah jualan - Peminjam adalah juga penjamin kepada overdraf yang diberi plaintif dalam satu kes lain - Isu berkenaan liabiliti penjamin masih dalam rayuan - Prosiding untuk perintah jualan - Sama ada patut digantung sementara menunggu keputusan rayuan - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 18 k. 19(1)(d) - Akta Mahkamah Kehakiman 1964, item 6 Jadual*

Melalui perjanjian bertarikh 23 November 1995 plaintif telah memberi pinjaman kepada seorang Tong Khiem Choong ('TKC') sebanyak RM620,000 ('Pinjaman TKC'). Pinjaman tersebut dijamin oleh gadaian pihak ketiga yang dimeterai oleh defendan yang melibatkan dua bidang tanah di Kuala Lumpur ('tanah tersebut'). Disamping itu, plaintif juga telah memberi kemudahan overdraf kepada Jayaplus Motor Sdn Bhd ('Pinjaman Jayaplus') di mana TKC merupakan salah seorang penjaminnya. Ekoran kemungkiran Jayaplus, plaintif memulakan tindakan terhadap Jayaplus dan TKC ('Guaman D7'), dan memperolehi penghakiman terus terhadap TKC. TKC merayu dan rayuannya masih menunggu pendengaran oleh Mahkamah Rayuan.

Plaintif mengatakan bahawa ekoran perintah penghakiman terus di atas, ia berhak untuk mendapat perintah jualan terhadap tanah tersebut bagi melupuskan tanggungan TKC di bawah Pinjaman Jayaplus, dan oleh itu, memohon untuk perintah jualan bagi tanah tersebut melalui suatu permohonan saman pemula. Defendan berhujah bahawa gadaiannya di sini adalah dilaksanakan semata-mata sebagai jaminan bagi Pinjaman TKC dan tidak kena mengena dengan Pinjaman Jayaplus, dan dengan yang demikian, oleh kerana Pinjaman TKC tersebut telah pun dijelaskan, maka permohonan saman pemula plaintif adalah suatu salah guna proses. Defendan dengan itu memohon agar saman pemula tersebut dibatalkan d bawah A. 18 k. 19(1)(d) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT'), dan secara alternatifnya supaya prosidingnya digantung sehinggalah rayuan TKC dalam Guaman D7 didengar dan diputuskan.

Diputuskan:

[1] Isu-isu yang ditimbulkan dalam saman pemula plaintif, jika terbukti, akan mendedahkan kausa tindakan yang munasabah. Oleh yang demikian, ianya tidak boleh dibatalkan di bawah A. 18 k. 19 KMT kerana permohonan tersebut bukan merupakan suatu kes yang jelas dan nyata untuk berbuat demikian. (ms 477 c-d)

[2] Fakta menunjukkan bahawa isu berkenaan liabiliti TKC dibawah Perjanjian Jayaplus dalam Guaman 7 sedang dicabar di Mahkamah Rayuan dan perintah penghakiman terus adalah masih belum muktamad. Dalam halkeadaan sedemikian, permohonan untuk menggantung semua prosiding saman pemula tersebut sementara menunggu rayuan dalam Guaman D7 selesai harus dibenarkan. (ms 477 f-g & 488 e-f)

[2a] Juga jelas bahawa, sekiranya tindakan ini tidak digantung, ini secara langsung akan menyebabkan prejudis atau kerugian kepada defendan yang tidak dapat dipulihkan. Tanah-tanah tersebut beserta dengan premis diatasnya akan dilelong dan dijual yang berakibat, sekiranya TKC berjaya di dalam rayuannya dalam Guaman 7, ianya akan menjadi sia-sia atau nugatory. Selain itu, imbangan kesenangan juga memihak kepada perintah penggantungan prosiding dibuat dan kedudukan dan status tanah tersebut dikekalkan sementara rayuan TKC dalam Guaman D7 diselesaikan. Sekiranya perintah penggantungan dibuat kerugian yang dialami plaintif hanyalah kerugian kewangan. Sebaliknya jika perintah tersebut tidak dibuat dan rayuan TKC di dalam Guaman D7 berjaya, kerugian, penderitaan dan kesusahan yang akan dialami defendan adalah lebih besar dan lebih serius. (ms 488 g-h & i & 479 g)

[Permohonan menggantung prosiding dibenarkan.]

Kes-kes yang dirujuk:

Chong Wooi Leong & Ors v. Lebbey Sdn Bhd [1998] 3 CLJ 685 ***(diikuti)***

Honan Plantations Sdn Bhd v. Kerajaan Negeri Johor & Anor And Another Appeal [1998] 3 CLJ 253 CA ***(diikuti)***

Lesco Development Corp Sdn Bhd v. Malaysia Building Society Bhd [1998] 2 MLJ 184 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:

Rules of the High Court 1980, O. 8 r. 19(1)(d)

Bagi pihak plaintif - Mark La Brooy; T/n Raja, Darry & Loh
Bagi pihak defendan - Danny Yap Sin Leong; T/n Lee Ong & Kandiah

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Ramly Ali H:

Alasan penghakiman ini adalah berkaitan satu rayuan oleh perayu/defendan (kand. 14) terhadap perintah penolong kanan pendaftar bertarikh 24 Januari 2002 yang telah menolak permohonan defendan di bawah A. 8 k. 19(1)(d), Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (KMT 1980) untuk membatalkan atau secara alternatifnya menggantung saman pemula plaintif (kand. 1) berdasarkan bahawa ianya adalah satu penyalahgunaan proses mahkamah.

Fakta Kes

Melalui saman pemula plaintif (kand. 1) plaintif memohon satu perintah jualan ke atas tanah:

a) CT No. 14718 (RGN 28005) Lot. No. 136 Section 95 Bandar Kuala Lumpur; dan

b) CT No. 14719 (RGN 28006) Lot. No. 137 Section 95, Bandar Kuala Lumpur, ("tanah-tanah tersebut").

Tanah-tanah tersebut telah dicagarkan kepada plaintif oleh defendan melalui satu gadaian pada 23 November 1995. Gadaian (yang merupakan gadaian pihak ketiga) tersebut telah dilaksanakan untuk tujuan jaminan kepada satu perjanjian kemudahan pinjaman bertarikh 23 November 1995 untuk jumlah RM620,000 di antara plaintif dengan dan seorang bernama Tong Khiem Choong ("Pinjaman TKC").

Sebelum pemulaan tindakan saman pemula (kand. 1) tersebut, plaintif juga telah memulakan satu tindakan/prosiding lain dalam Guaman No: D7-22-163-2000 ("Guaman D7") terhadap (1) Jayaplus Motor Sdn. Bhd., (2) Dr. Abu Asmara Hj. Mohamed, (3) Sim Chek Tong dan (4) Tong Khiem Choong (TKC) atas dakwaan kemungkiran Jayaplus Motor Sdn. Bhd. di bawah kemudahan 'overdraft' dan pinjaman yang diberikan oleh plaintif kepada Jayaplus Motor Sdn. Bhd., sebagai peminjam dan Tong Khiem Choong (TKC) sebagai salah seorang penjamin ("Pinjaman Jayaplus"). Di dalam Guaman D7 tersebut, penghakiman ingkar telah dimasukkan terhadap Jayaplus Motor Sdn. Bhd. pada 18 Ogos 2000 dan penghakiman terus telah dimasukkan terhadap TKC (dalam kapasitinya sebagai penjamin) pada 15 Januari 2001. TKC telah memfailkan satu rayuan terhadap penghakiman terus tersebut dan pendengarannya telah ditetapkan pada 19 Februari 2003.

Dalam tindakan sekarang (saman pemula kand. 1) plaintif memohon perintah jualan terhadap tanah-tanah tersebut (yang telah dicagarkan oleh defendan sebagai jaminan di bawah pinjaman TKC) atas alasan bahawa TKC berhutang kepada plaintif sebagai penjamin di bawah pinjaman Jayaplus (yang merupakan tuntutan di dalam Guaman D7 dan rayuan terhadapnya masih belum diselesaikan lagi).

Hujahan Defendan (Perayu)

Defendan menghujahkan bahawa tujuan gadaian tanah-tanah tersebut dilaksanakan oleh defendan adalah semata-mata sebagai jaminan di bawah pinjaman TKC. Pinjaman tersebut telah selesai dijelaskan sepenuhnya. Mengikut defendan, Pinjaman Jayaplus adalah satu pinjaman yang berlainan sama sekali, yang diberikan kepada Jayaplus Sdn Bhd. dan bukannya kepada TKC. Di bawah pinjaman Jayaplus, TKC hanya merupakan seorang penjamin sahaja. Pinjaman Jayaplus tersebut tidak ada kena mengena dengan Pinjaman TKC dan oleh itu tiada ada kaitan langsung dengan gadaian ke atas tanah-tanah tersebut. Atas alasan tersebut defendan memohon agar saman pemula plaintif (kand. 1) dibatalkan di bawah A. 18 k. 19(d) KMT 1980.

Sebagai alternatif defendan memohon agar saman pemula plaintif (kand. 1) digantung prosidingnya sehingga penyelesaian muktamad Guaman D7. Defendan menegaskan isu liabiliti TKC di bawah Perjanjian Jayaplus (yang menjadi asas kepada tindakan saman pemula ini) belum muktamad dan masih lagi belum diputuskan di peringkat rayuan. Ianya masih belum diselesaikan. Mengikut defendan, sekiranya saman pemula plaintif (kand. 1) dibenarkan, ianya akan menyebabkan prejudis kepada defendan yang tidak boleh dibaiki dan rayuannya ke Mahkamah Rayuan akan menjadi sia-sia (nugatory) sekiranya rayuan tersebut dibenarkan kelak. Atas alasan tersebut, defendan memohon, secara alternatif, agar semua prosiding berkaitan dengan saman pemula ini digantung sementara sehingga rayuan beliau di dalam Guaman D7 diputuskan oleh Mahkamah Rayuan.

Hujahan Plaintif (Respondan)

Plaintif mendakwa bahawa gadaian atau cagaran ke atas tanah-tanah tersebut yang dibuat oleh defendan sebagai jaminan di bawah Pinjaman TKC adalah merupakan satu gadaian atau cagaran yang merangkumi kesemua hutang TKC kepada plaintif iaitu termasuk penghakiman terus terhadap TKC dalam tindakan Guaman D7. Mengikut plaintif, kl. 1 kepada Annexure Gadaian tersebut memperuntukkan bahawa gadaian tersebut adalah untuk menjamin "all monies for which TKC may become liable to the plaintiff on any account and in any manner whatsoever." Plaintif juga berlandaskan hujahannya kepada kl. 9, Annexure Gadaian tersebut yang menyatakan "the charge is a continuing security for any monies owed by TKC to the plaintiff be it as principal or

surety and notwithstanding that TKC may cease to be indebted to the plaintiff for any period and notwithstanding a settlement of TKC's accounts with the plaintiff." Selanjutnya plaintif juga menghujahkan bahawa mengikut kl. 59, kepada Annexure Gadaian tersebut, "plaintiff may concurrently exercise all its remedies to recover any amounts due to it by TKC, including exercising its statutory remedy for sale under the charge and civil proceedings."

Akhir sekali plaintif menghujahkan bahawa sesuatu rayuan bukan merupakan penangguhan bagi sesuatu perintah yang dibuat oleh mahkamah.

Pendapat Mahkamah

Mahkamah tidak membenarkan prayer 1 defendan ie, untuk membatalkan saman pemula plaintif (kand. 1) kerana permohonan tersebut (dalam kes ini) bukan merupakan satu kes yang jelas dan nyata untuk berbuat demikian. Isu-isu yang ditimbulkan oleh plaintif, jika dibuktikan, akan mendedahkan kausa tindakan yang munasabah. Mahkamah memutuskan sedemikian berdasarkan kepada satu keputusan Mahkamah Rayuan di dalam kes: *Honan Plantations Sdn. Bhd. v. Kerajaan Negeri Johor & Anor and Another Appeal* [1998] 3 CLJ 253 di mana telah diputuskan:

> The principles governing an application made under O. 18 & 19(1) of the RHC are well settled. It is only appropriate in cases which are plain and obvious so that a judge can say at once that a statement of claim as it stands is insufficient, even if proved, to entitle the Plaintiff to the relief of which he asks for. In essence, the principle is that pleadings ought not to be struck out save in plain and obvious case.

Walaubagaimana pun, mahkamah berpendapat dan memutuskan bahawa permohonan prayer 2 defendan boleh dibenarkan ie, semua prosiding berkaitan saman pemula plaintif (kand. 1) digantung sementara sehingga rayuan di dalam Guaman D7 diselesaikan. Alasan-alasan keputusan tersebut adalah seperti berikut:

(A) Isu berkenaan liabiliti TKC di bawah Perjanjian Jayaplus dalam Guaman D7 sedang dicabar di Mahkamah Rayuan dan masih belum diselesaikan lagi. Perintah penghakiman terus (yang dijadikan asas oleh plaintif di dalam saman pemulanya (kand. 1) masih belum muktamad lagi. Ianya bermula dari satu kes guaman yang difailkan di Mahkamah Tinggi (Bahagian Dagang) manakala saman pemula plaintif (kand. 1) difailkan kemudian di mahkamah ini (Bahagian Sivil). Ini adalah merupakan satu situasi yang tidak diingini (undesirable). Dalam keadaan sedemikian adalah lebih sesuai dan patut sekiranya pendengaran saman pemula tersebut ditangguhkan sehingga selesai rayuan di dalam Guaman D7. Keputusan sedemikian pernah diputuskan oleh Mahkamah Agong di dalam kes: *Lesco Development Corp. Sdn. Bhd. v. Malaysia Building Society Bhd.*

[1998] 2 MLJ 184, di mana kes tersebut melibatkan fakta yang hampir serupa dengan kes sekarang ini. Di dalam kes tersebut (Lesco Development), respondan telah memulakan tindakan *in personam* terhadap perayu dan lima orang penjamin atas alasan kemungkiran perjanjian pinjaman. Respondan (dalam kes tersebut) telah memperolehi penghakiman ingkar dan perayu telah memfailkan rayuan yang masih belum didengar. Respondan juga telah memulakan prosiding permohonan untuk melelong hartanah berkenan di dalam mahkamah yang lain dan telah mendapatkan perintah jualan. Perayu telah merayu terhadap perintah jualan tersebut dan Mahkamah Agong (pada masa itu) telah memutuskan:

> It is undesirable to allow a situation where two different courts would try and determine the same issues arising between the same parties relating to the same subject matter. As MBS had chosen to sue Lesco in the Commercial Division before filing the originating summons and there was already default judgment in the suit and the application to set aside the default judgment is still pending, in our opinion the hearing of the originating summons should have been postponed until final disposal of the suit in the Commercial Division. Therefore we order that the order of sale be set aside. We further order that the originating summons be dealt with after the final disposal of the suit, and that appropriate orders should be made on the originating summons taking into consideration the result of the suit.

Berdasarkan keputusan di atas, mahkamah ini memutuskan oleh kerana rayuan TKC di dalam Guaman D7 belum diselesaikan, isu liabiiti TKC masih belum ditentukan dengan muktamad, lebih-lebih lagi bila ianya melibatkan satu penghakiman ingkar dan penghakiman terus, yang belum didengar merit kes sepenuhnya. Lantaran itu tindakan saman pemula plaintif (kand. 1) adalah lebih sesuai dan adil untuk digantung sementara sehingga penyelesaian rayuan TKC dalam tindakan Guaman D7 tersebut.

(B) Seterusnya, sekiranya tindakan ini tidak digantung, ini secara langsung akan menyebabkan prejudis atau kerugian kepada defendan yang tidak boleh dipulihkan. Tanah-tanah tersebut beserta dengan premis diatasnya akan dilelong dan dijual. Hak miliknya akan bertukar tangan. Sekiranya TKC berjaya di dalam rayuannya di dalam Guaman D7 kelak, ianya akan menjadi sia-sia (nugatory) kerana kerugian yang telah dialami oleh defendan tidak akan boleh dipulihkan kembali. Kerugian yang akan dialami oleh defendan bukan sekadar kerugian yang boleh dinilai dengan nilai kewangan. Pendapat ini adalah berlandaskan kepada keputusan Mahkamah Rayuan di dalam kes: *Chong Wooi Leong & Ors v. Lebbey Sdn. Bhd. (No. 2)* [1998] 2 CLJ 501, di mana Mahkamah Rayuan telah membenarkan penggantungan pelaksanaan dan memutuskan:

> If the order was not stayed, the appellants' application for leave to appeal to the Federal Court would be rendered nugatory as even if they succeeded in their leave application and eventually in their appeal, their premises, the subject matter of the appeal, would already be irretrievable. Hence, the stay of execution of the order was therefore necessary in order to give any meaningful purpose to their application for leave to appeal.

Dalam kes sekarang, sekiranya perintah penggantungan prosiding tidak dibuat, defendan akan mengalami kerugian, penderitaan dan kesusahan yang tidak boleh dibaiki.

(C) Mahkamah mempunyai kuasa untuk membuat perintah penggantungan prosiding yang mempunyai kesan untuk mengekalkan kedudukan dan status tanah-tanah tersebut sementara menunggu penyelesaian rayuan Kes Guaman D7 berkenaan, seperti yang diperuntukkan di bawah item 6, Jadual kepada Courts of Judicature Act 1964 yang menyatakan:

> **Preservation of Property**
>
> Power to provide for the interim preservation of property the subject-matter of any cause or matter by sale or by injunction or the appointment of a receiver or the registration of a caveat or a lis pendens or in any other manner whatsoever.

Perkara ini disahkan oleh Ahmad Fairuz JCA (sekarang CJM) di dalam kes: *Chong Wooi Leong (supra)* di mana beliau mengatakan (di ms 524):

> In this connection, I would like to emphasize the words "interim preservation of property" and "or in any manner whatsoever" used in that paragraph (item 6). Clearly therefore, this item 6 enables the High Court to consider and grant or refuse such an application as is now before this court.

(D) Imbangan kesenangan (balance of convenience) juga lebih memihak kepada perintah penggantungan prosiding dibuat dan kedudukan serta status tanah-tanah tersebut dikekalkan sementara rayuan TKC di dalam Guaman D7 diselesaikan. Sekiranya perintah penggantungan dibuat, kerugian yang akan dialami oleh plaintif hanyalah merupakan kerugian kewangan. Sebaliknya jika perintah tersebut tidak dibuat, kerugian, penderitaan dan kesusahan yang akan dialami oleh defendan adalah lebih besar dan lebih serius sekiranya rayuan TKC di dalam Guaman D7 dibenarkan kelak.

(E) Plaintif telah menimbulkan isu kelewatan defendan memfailkan kand. 11 ie, permohonan untuk membatalkan saman pemula plaintif (kand. 1) atau secara alternatif, permohonan untuk menangguhkan prosiding saman pemula plaintif (kand. 1) sehingga rayuan TKC diputuskan di dalam Guaman D7. Mengikut plaintif, defendan telah diserahkan dengan saman pemula tersebut pada 4 April 2001 manakala permohonan kand. 11 hanya dibuat pada 14 September 2001.

Mengikut rekod mahkamah, saman pemula tersebut telah difailkan pada 12 Mac 2001 dan dikeluarkan pada 31 Mac 2001. Serahan kepada defendan dibuat pada 4 April 2001. Pada tarikh sebutan pertama (18 Julai 2001) peguam plaintif yang juga menyebut bagi pihak peguam defendan telah memberitahu mahkamah bahawa pihak-pihak setuju untuk menangguhkan kes tersebut "pending an appeal on the matter in Court D7 *vide* 22-103-2000". Kes telah ditangguhkan kepada 25 Oktober 2001 untuk sebutan. Dalam pada itu peguam defendan telah memfailkan permohonan dalam kand. 11 pada 14 September 2001 setelah difahamkan yang plaintif akan meneruskan tindakannya. Dalam keadaan sedemikian mahkamah berpendapat dan memutuskan tidak terdapat kelewatan yang melampau bagi defendan memfailkan permohonan kand. 11.

Keputusan

Berdasarkan alasan dan pertimbangan di atas, mahkamah memutuskan bahawa rayuan defendan/perayu (kand. 14) dibenarkan di mana prayer 2 di dalam kand. 11 dibenarkan ie, kesemua prosiding berkenaan saman pemula plaintif (kand. 1) bertarikh 12 Mac 2001 digantung sehingga penyelesaian tindakan kes D7-22-103-2000 yang masih di peringkat rayuan. Kos dalam kausa.